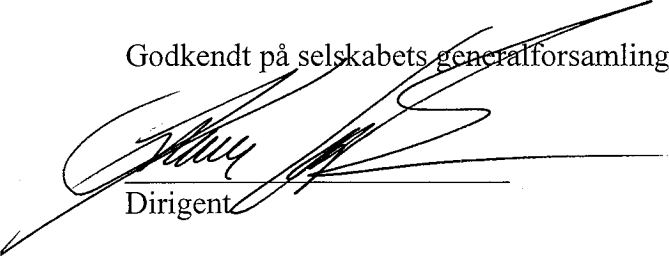


*KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens*

CVR-nr: 26 14 46 71

*ÅRSRAPPORT
1. juli 2019 til 30. juni 2020*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 25/7 - 2020



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledespåtegning	3
----------------------	---

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	4
---------------------------	---

Ledelsesberetning	5
-------------------------	---

Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Anvendt regnskabspraksis	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for KR Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

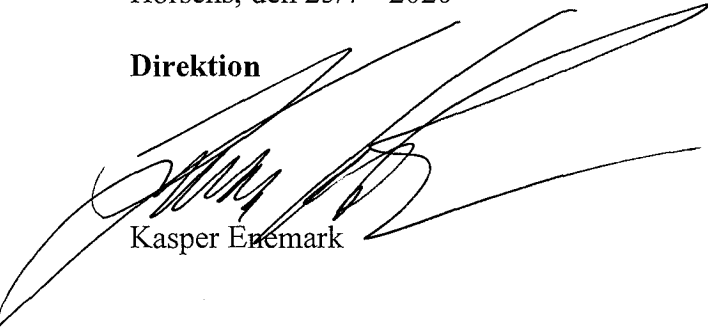
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 25/7 - 2020

Direktion



Kasper Enemark

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

KR Ejendomme ApS
Sønderbrogade 43
8700 Horsens

Telefon: 75 64 72 22

CVR-nr.: 26 14 46 71

Stiftet: 1. januar 2001

Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Kasper Enemark

Pengeinstitut

Den Jyske Sparekasse
Løvenørnsgade 13
8700 Horsens

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af udlejning af ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

Usædvanlige forhold

Ingen usædvanlige forhold.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er der for indeværende år anvendt en gennemsnitlig forrentning på 5,8% (2018/19: 6,0%)

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Forventet udvikling, herunder særlige forudsætninger og usikre faktorer

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat i det kommende regnskabsår uden særlige forudsætninger eller usikre faktorer.

Særlige forretningsmæssige og finansielle risici

Der har i regnskabsåret ikke været særlige forretningsmæssige eller finansielle risici.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for KR Ejendomme ApS for 2019/20 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter af investeringsejendomme

Lejeindtægter af investeringsejendomme omfatter husleje- og antenneindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Skat

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet KER Holding ApS (administrationsselskab). Årets sambeskatningsbidrag er medtaget i resultatopgørelsen og er afregnet via administrationsselskabet på forfaldstidspunktet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i selskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster.

Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskatter og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme"

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Ved opgørelsen af dagsværdi for investeringsejendomme er der for indeværende år anvendt en gennemsnitlig forrentning på 5,8%.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE
1. JULI 2019 - 30. JUNI 2020

	2019/20	2018/19 1000 kr.
BRUTTORESULTAT	1.237.810	1.164
Personaleomkostninger	- 6.067	0
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	- 35.000	0
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	1.196.743	1.164
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	563.834	665
DRIFTSRESULTAT	1.760.577	1.829
Andre finansielle indtægter	2.218	0
Andre finansielle omkostninger	- 165.398	- 144
RESULTAT FØR SKAT	1.597.397	1.685
Skat af årets resultat	- 351.427	- 371
ÅRETS RESULTAT	1.245.970	1.314
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat	1.245.970	1.314
DISPONERET I ALT	1.245.970	1.314

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
AKTIVER

	2020	2019 1000 kr.
2 Investeringsejendomme	24.448.979	22.308
2 Installationer	406.282	406
2 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	125.000	0
	<hr/>	<hr/>
Materielle anlægsaktiver	24.980.261	22.714
	<hr/>	<hr/>
ANLÆGSAKTIVER	24.980.261	22.714
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme .	0	2
Andre tilgodehavender	54.863	93
	<hr/>	<hr/>
Tilgodehavender	54.863	95
	<hr/>	<hr/>
Likvide beholdninger	9.820	97
	<hr/>	<hr/>
OMSÆTNINGSAKTIVER	64.683	192
	<hr/>	<hr/>
AKTIVER	25.044.944	22.906
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

BALANCE PR. 30. JUNI 2020
PASSIVER

	2020	2019 1000 kr.
Selskabskapital	125.000	125
Overført resultat.....	6.624.399	5.380
3 EGENKAPITAL.....	6.749.399	5.505
Hensættelse til udskudt skat	1.231.721	1.089
HENSATTE FORPLIGTELSER	1.231.721	1.089
Prioritetsgæld.....	10.455.044	10.846
4 Langfristede gældsforpligtelser	10.455.044	10.846
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	424.494	418
Kreditinstitutter.....	441.817	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder.....	16.454	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	889	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.748.288	4.302
Anden gæld.....	945.000	718
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	31.838	28
Kortfristede gældsforpligtelser	6.608.780	5.466
GÆLDSFORPLIGTELSER	17.063.824	16.312
PASSIVER	25.044.944	22.906
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2019/20	2018/19 1000 kr.
1 Antal personer beskæftiget		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit.....	<u>1</u>	<u>1</u>

NOTER

		2020	2019 1000 kr.
2 Materielle anlægsaktiver			
Kostpris, primo	18.447.797	406.282	0
Tilgang i årets løb	1.578.377	0	160.000
Afgang i årets løb	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Kostpris 30. juni 2020	20.026.174	406.282	160.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger, primo.....	4.559.983	0	0
Årets opskrivninger	257.544	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Opskrivninger 30. juni 2020	4.817.527	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger, primo	- 701.012	0	0
Korrektion af tidligere nedskrivning	306.290	0	0
Af-/nedskrivninger på afhændede aktiver	0	0	0
Årets af-/nedskrivninger	0	0	- 35.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Af-/nedskrivninger 30. juni 2020	- 394.722	0	- 35.000
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	24.448.979	406.282	125.000
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

Investeringsejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ved beregning af dagsværdien af investeringsejendommene er der anvendt en gennemsnitlig forretning på 5,8%.

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene:

Ved dagsværdiurderingen pr. 30. juni 2020 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,25 - 6,5%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,8%

NOTER

2019
2020 1000 kr.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balance samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

		Ændring i dagsværdi	
Indregnet værdi i balancen med 5,8%	24.855.261 kr.		
Ved et afkastkrav på 5,3%	27.220.421 kr.	2.365.160 kr.	
Ved et afkastkrav på 6,3%	22.868.256 kr.	- 1.987.005 kr.	
	Primo	Forslag til resultat-disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital	125.000	0	125.000
Overført resultat.....	5.378.429	1.245.970	6.624.399
	<u>5.503.429</u>	<u>1.245.970</u>	<u>6.749.399</u>
	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel
4 Langfristede gældsforpligtelser			Restgæld efter 5 år
Prioritetsgæld.....	11.263.837	10.879.538	424.494
	<u>11.263.837</u>	<u>10.879.538</u>	<u>424.494</u>
			<u>8.737.684</u>

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen. Som helejet dattervirksomhed hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ydet pant for i alt nom. 12.796 tkr. i materielle anlægsaktiver med en bogført værdi på i alt 24.855 tkr.